

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
2026. SZEP. 23.	
ELADÓ	VEVŐ
592.788	MELLÉKLET

Amely létrejött egyrészről

Bujdosó Béla László (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____, 8960 Lenti, Kossuth út 6. 4. em. 70., személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, (ve: _____, akóhelye: magyar állampolgár), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**,

másrészről

Lelkes Beáta (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, (akóhelye: 8960 Lenti, Dózsa György út 9., személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár, ingatlan-nyilvántartási száma: _____, regisztrációs száma: _____, NAK tagsági azonosító száma: _____, gyermek családi gazdasága nyilvántartási száma: _____, FELIR azonosítója: _____, mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**,

együttes említésük esetén: **Felek** között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

I. A jogügylet tárgya

1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai alapján az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Lenti) nyilvántartásában a **Rédics 031/12 hrsz. alatt felvett, 1.7704 m² alapterületű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan terhel a Postaigazgatóság Pécs (címe: 7621 Pécs, Jókai utca 10.) javára bejegyzett építési korlátozás (bejegyző határozat, érkezési idő: 130711/2020.05.05., eredeti határozat: 31734/1989.11.20.); valamint az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára 352 m²-re bejegyzett vezetékgig (bejegyző határozat, érkezési idő: 130711/2020.05.05., eredeti határozat: 31456/2010/2009 10 21.)

Egyebekben az Ingatlan – a tulajdoni lapja szerint – per-, teher- és igénymentes.

Felek aláírásukkal igazolják, hogy a jelen pontban rögzítetteket az okiratszerkesztő ügyvéd által a FÖLDHIVATAL ONLINE elektronikus adatszolgáltatási rendszerből a 2026. szeptember 14. napján INYER/TULLAP/20260914/17226. ügyszám alatt lekérdezett tulajdoni lap-másolat (szemle) tartalmazza.

Felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az Ingatlanra van bejelentett földhasználó. Felek rögzítik, hogy a Vevő a bejelentett földhasználó, az Ingatlan tehát nincs harmadik személy használatában.

Felek egyezően adják elő, hogy az Ingatlan 2029. december 31. napjáig haszonbérleti szerződés alapján a Vevő használja, a haszonbér mértéke pedig évente és hektáronként 100 000,- Ft, azaz százezer forint.

2. Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy az Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) 5. § 17. pontja szerint **mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül**.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségét az Eladó eladja, a Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja a Felek által kölcsönösen kialakított **3.717.840,- Ft, azaz hárommillió-hétszáztizenhétezer-nyolcszáznegyven forint összegű vételár megfizetésének ellenében**.

II. A vételár megfizetésének módja és határideje

4. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés ügyvédi ellenjegyzését követő 5 (öt) munkanapon belül és önerőből fizeti meg az Eladó részére az Eladó nevén álló, az _____ nál vezetett, _____ számú bankszámlára utalással, közleményként feltüntetve: „**vételár – Rédics 031/12 hrsz.**”.
5. Eladó kijelenti, hogy a vételárnak az előző pontban részletezett módon és határidőben való teljesítését kifejezetten szerződés szerűnek fogadja el.
6. Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetését akkor tekintik teljesítettnek, mikor a teljes összeg az Eladó által meghatározott bankszámlán jóváírásra kerül.
7. Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megérkezéséről haladéktalanul, legkésőbb 3 (három) banki napon belül írt érdemi módon tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet.
8. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó határidőben nem tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet a teljes vételár megfizetéséről, úgy azt a Vevő is jogosult a banki utalási bizonylat bemutatásával okiratszerkesztő ügyvéd részére igazolni.
9. Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Vevő írt érdemi igazolása alapján is jogosult és egyben köteles a későbbiekben részletezett bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani.

III. Birtokátruházás

10. Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába – a teljes vételár megfizetésének feltételével – a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról való tudomásszerzésével egyidejűleg lép.
11. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit és az Ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

IV. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

12. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatot (**bejegyzési engedélyt**) külön íven szövegezett okirathoz aláírja és okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.
13. A bejegyzési engedélyben az Eladó, mint bejegyzett tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a Vevő tulajdonjogát – a teljes vételár megfizetésének és a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi

Bujdosó Béla László
Eladó

VS
M

Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda
Dr. Varga Melinda - ügyvéd
8960 Lenti, Dózsa György út 9.
Tel: +36 (30) 860 1751
Adó: 3299057-1-20
Kör: 73316

Lelkes Beáta
Vevő

jóváhagyásának feltételével – az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére adásvétel jogcímén – az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

14. Felek együttesen kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdéseire is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 45. §-ában foglaltakra hivatkozással szíveskedjék az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba 1 (egy) hónapos időtartamra bejegyezni, egyúttal szíveskedjék a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárás a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 1 (egy) hónapos határidő elteltéig felfüggeszteni.
15. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen szerződés benyújtásától számított 1 (egy) hónap elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételtén bejegyezhető.

V. Visszterhes vagyonátruházási illeték

16. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyára tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a megszerzett ingatlanilletőség terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4 % mértékű visszterhes vagyonátruházási illetéket köteles – külön adóhatósági felhívásra az állam javára – megfizetni.
17. Vevő tudomásul veszi továbbá azt az ügyvédi tájékoztatást is, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező, illetve erdőgazdasági levékenységi céljára használja.
18. Vevő kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy az előző pontban rögzítettek teljesítését vállalja, így az illetékmentességet igénybe kívánja venni.

VI. Költségviselés

19. Az Eladó viseli a birtokátruházással kapcsolatos költségeket.
20. A Vevő viseli az Ingatlan átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit.

VII. Különös szabályok a szerződés tárgyára tekintettel

21. Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.
22. Eladó tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi tv. 21. § rendelkezéseinek megfelelően jelen szerződést – annak aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – jóváhagyás céljából meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
23. Amennyiben a Földforgalmi tv.-ben szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jelen szerződés jóváhagyását, akkor – az elővásárlási joggal nem érintett esetek kivételével – végzésben megállapítja a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
24. A mezőgazdasági igazgatási szerv az előző pontban részletezett döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint a jelen szerződést megküldi az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli a szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
25. Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e pontban meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. Az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.
26. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Vevőnél a Földforgalmi tv.-ben meghatározott sorban előrébb álló elővásárlási jog jogosultja a rendelkezésre álló határidőn belül érvényes és hatályos, a jelen szerződést elfogadó nyilatkozatot tesz, a jelen szerződésben a Vevő helyére lép, így a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát nem szerzi meg.
27. Felek megállapodnak, egyúttal az Eladó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadó határozata folytán (beleértve azt az esetet is, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést a Vevő helyett elővásárlásra jogosult személlyel hagyja jóvá) nem szerezne meg, úgy az erről való tudomásszerzését követő 3 (három) banki napon belül a Vevő részére visszafizeti az időközben megfizetésre kerülő vételárat.

VIII. A Vevő, mint szerző fél nyilatkozatai a szerződés tárgyára tekintettel

28. Vevő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, a Vevő ugyanis olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
29. Vevő nyilatkozik arról, hogy a lakóhelye 2001. május 21. napjától kezdődően a jelenlegi címén, a 8960 Lenti, Dózsa György út 9. szám alatt található.
30. Vevő nyilatkozik továbbá a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltakra hivatkozással, hogy legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, így a Vevő elővásárlási joga a 18. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott jogosult csoporton belül ennek megfelelően alakul.
31. Vevő kijelenti, hogy vagyonszerzésének jogi akadálya nincsen, a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. földszerzési maximumra vonatkozó szabályaiba.

Bujdosó Béla László
Eladó

VS
M

Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda
Dr. Varga Melinda - ügyvéd Lelekes Beata
8960 Lenti, Dózsa György u. 1. sz. 3/évfő
Telef: +36 (30) 860 1751
Adószám: 15299057-1-20
KASZ: 36073316

32. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlan a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem használja.
33. Vevő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
34. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
35. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

IX. A Felek egyéb nyilatkozatai

36. Felek mindannyian akként nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok.
37. Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlan a jelen szerződés aláírását megelőzően megtekintette, az Ingatlant megtekintett állapotban, annak minden törvényes és természetes alkotórészével és tartozékával együttesen kívánja megvásárolni.
38. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan Vevő általi megtekintését követően annak állapotát le nem rontotta és azon értéknövelő beruházást sem hajtott végre.
39. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nyilvántartott adatai megfelelnek a valóságnak, az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett állapot nem igényel rendezést.
40. Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzését harmadik személy joga nem akadályozza, nem korlátozza és annak értékét nem is csökkenti.

X. Vegyes és záró rendelkezések

41. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő, mint megbízó adott a jelen szerződés megkötésére és ellenjegyzésére a **Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda** (székhelye: 8960 Lenti, Bottyán János utca 1. sz. 3., telefonszáma: +36-30/860-17-51, e-mail címe: info@drvargamelinda.hu, adószáma: 19299057-1-20, képviseli: Dr. Varga Melinda ügyvéd, egyedüli tag, a továbbiakban: Megbízott ügyvédi iroda) részére megbízást. **Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés aláírása és ellenjegyzése közte és a Megbízott ügyvédi iroda között megbízási jogviszonyt nem hoz létre.**
42. Felek a jelen szerződés aláírásával **együttesen meghatalmazták** a Megbízott ügyvédi irodát, hogy őket a jelen jogügylet alapján induló **ingatlan-nyilvántartási eljárásban** az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) szabályainak megfelelően szóban és írásban teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben eljárjon.
43. Vevő a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazza** továbbá az okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy őt, mint vagyonszerzőt a jelen jogügyletre tekintettel megfizetendő **visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabása iránti hatósági eljárásban kizárólag a „B400E - Ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentése visszterhes és ajándékozással történő szerzés esetén”** nevű nyomtatvány kitöltésére és aláírására kiterjedően az illetékes állami adóhatóság előtt az Üttv. szabályainak megfelelően képviselje, helyette és nevében eljárjon.
44. Eladó a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazza** a Megbízott ügyvédi irodát arra, hogy őt, mint kérelmezőt a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a jelen szerződés **jóváhagyása iránti eljárásban**, valamint az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat előtt a jelen szerződésnek a Földforgalmi tv.-en, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival **hirdetményi úton való közlése** érdekében az Üttv. szabályainak megfelelően képviselje, helyette és nevében eljárjon.
45. Felek aláírásukkal kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződésben foglaltakat megismerték és a leírtak mindenben megfelelnek az akaratuknak, továbbá a jelen szerződésben foglaltak teljes körűen tartalmazzák az általuk előadottakat, mindazt, amit megállapodásba kívántak foglalni.
46. Felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, így a jelen szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincsen.
47. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a Megbízott ügyvédi iroda személyes adatok kezelésére vonatkozó tájékoztatóját teljes terjedelmében megismerték és annak tartalmát tudomásul vették.
48. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyvről** szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és a Földforgalmi tv. rendelkezései alkalmazandók.
49. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 3 (három) számozott oldalból áll és 7 (hét), egymással minden tekintetben megegyező, eredeti példányban készült, amelyből 1-1 (egy-egy) példány a Feleket, 1 (egy) példány a Megbízott ügyvédi irodát, 4 (négy) példány pedig a mezőgazdasági igazgatási szervet, majd az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot, később pedig az illetékes ingatlanügyi hatóságot illeti meg.
50. Felek aláírásukkal elismerik, hogy a jelen szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányát az okiratszerkesztő ügyvédtől az aláírásukkal egyidejűleg átvették.

Lenti, 2026. szeptember 16.

Bujdosó Béla László
Eladó

Lelkes Beáta
Vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt meghatalmazásokat a Megbízott ügyvédi iroda (meghatalmazott) egyedüli tagjaként és képviselőjeként elfogadom.

Lenti, 2026. szeptember 16.

VS
Dr. Varga Melinda
Dr. Varga Melinda
8960 Lenti, Bottyán János u. 1. sz. 3.
Telefon: +36 (30) 860 1751
Adószám: 19299057-1-20
KISZ: 36073316
ügyvéd
Kamarai azonosító száma: 36073316

HIRDETÉMNY ZÁRADÉK
Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 15.
elővásárlási/előhasználati jognyilatkozat
megtételének határideje: 2026. 11. 16.
E határidő jogvesztő!
Hirdetmény levételének napja: 2026. 11. 17.
Rédics, 2026. október 15.
Helyi önkormányzat
jegyző

Bujdosó Béla László
Eladó

Lelkes Beáta
Vevő

